

**TROCĘ ZA, A TROCĘ PRZECIWIW (IV)**

**Jerzy J. PARYSEK**

Uniwersytet im. A. Mickiewicza w Poznaniu

Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej

e-mail: parysek\_jerzy@yahoo.com

ORCID: 0000-0003-0044-6582

**„TU ROŚNIE DOM, TAM ROŚNIE DOM,  
Z GODZINY NA GODZINĘ...”**

**„A house grows here, a house grows there,  
hour by hour...”**

Jestem nieskromnie przekonany co do tego, że w czasach, w jakich żyjemy, moje zachowania przestrzenne zasługują na pochwałę. Wpisują się bowiem w zielony ład, który dla jednych jest ambitnym celem zaawansowanego już życia, a dla innych budzącą wiele wątpliwości perspektywą – chociaż jedni i drudzy mają wiele racji. Od wielu lat raczej z warunków, ale także i przekonań, buduję jednak ten zielony ład, nie mając samochodu, korzystając z transportu publicznego, poruszając się pieszo, mieszkając w ogrzewanym miejskim systemem ciepłowniczym bloku (ocieplonym od zewnątrz styropianem z uszczelnionymi, dobrymi oknami), wykazując umiarkowanie w jedzeniu i piciu (racjonalnie gotuję i nie spożywam zbyt dużo mięsa), selekcjonując odpady, a nawet – z racji dolegliwości oskrzelowych – wydychając jedynie jakieś 60–70% tej ilości CO<sub>2</sub>, co wydała przeciętny człowiek w moim, podeszłym wieku. Może i to razem ładnie wygląda, jednak nie o wszystko z mojego zielonego zachowania w tej chwili chodzi, a jedynie o poruszanie się środkami publicznego transportu miejskiego. To właśnie sprawia, że nie tylko od wielu już lat buduję wspomniany zielony ład, ale także miasto dla ludzi. Wolne – bowiem bez zagrożenia dla innych użytkowników chodnika i torów tramwajowych – poruszanie się po mieście pozwala mi obserwować to wszystko, co znajduje się w zasięgu mojego, wprawdzie kiepskiego, ale jeszcze funkcjonalnego wzroku.

Właśnie ta obserwacja tego, co się wokół dzieje, przypomniała mi piosenkę z moich szkolnych lat, a właściwie słowa pierwszej jej zwrotki: „tu rośnie dom, tam rośnie dom, z godziny na godzinę” (które stały się tytułem niniejszego tekstu). Wprawdzie ta stara, melodyjna piosenka<sup>1</sup> – ze słowami Heleny Kołaczkowskiej i z muzyką Alfreda Gradsteina – dotyczyła odbudowującej się ze zniszczeń stolicy, jednak mnie się skojarzyła z widocznymi, w zasięgu wzroku, rosnącymi blokami (i dźwiga-

---

<sup>1</sup> *Na prawo most, na lewo most* (1951) – słowa: Helena Kołaczkowska, muzyka: Alfred Gradstein – zob. np. <https://teksty.org/chor-czejanda,na-prawo-most-na-lewo-most,tekst-piosenki> [przyp. red.].

mi), dosłownie „tu i tam” (prawie na każdym wolnym do zabudowy miejscu) i powstającymi, nowymi placami budowy, a wszystko niemal „z godziny na godzinę”. I to nie w Warszawie, choć pewnie także, ale w moim mieście – Poznaniu. Skojarzeniu budownictwa (mieszkaniowego) właśnie ze słowami wspomnianej piosenki towarzyszyło zdziwienie rodzące pytanie: dla kogo te domy, skoro liczba mieszkańców miasta zmniejsza się co roku o kilka tysięcy, skoro co roku wybudowanych jest kilkaset mieszkań, a wiele dziesiątków tysięcy mieszkańców stolicy Wielkopolski marzy o własnym miejscu zamieszkania, zarówno posiadanym na własność, jak i wynajmowanym (w budynku na wynajem) po godziwej cenie. Zupełnie dziwna historia...

Nie wiem, czy nie warta badań – i to przez lokujących swoje zainteresowania w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej (tej wciąż nowej dyscyplinie naukowej). Sprawa budownictwa mieszkaniowego wchodzi bowiem zarówno w zakres geografii społecznej (mieszkanie jako jedna z podstawowych potrzeb społecznych) i geografii ekonomicznej (budownictwo mieszkaniowe jako dziedzina gospodarki), jak i gospodarki przestrzennej (miejsca budowanych osiedli w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta). Znam tylko wycinek tego, co publikują geografowie i specjaliści od gospodarki przestrzennej – i to jest oczywiste. Kiedy jednak chciałem uzyskać większy stopień rozeznania sytuacji, traślałem przede wszystkim na publikacje, w których mieszkalnictwo i budownictwo mieszkaniowe było przedmiotem zainteresowania nie geografów, a osób zajmujących się handlem nieruchomościami (lub może lepiej metaforycznie, ale bardziej trafnie: obrotem nieruchomościami). Nigdy bardziej poważnie nie zajmowałem się ani mieszkalnictwem, ani budownictwem mieszkaniowym. Podejmując jednak problematykę miast, ich rozwoju i funkcjonowania, struktury przestrzennej i funkcjonalnej, rewitalizacji, zagospodarowania przestrzennego itp., nie mogłem pominąć tych zagadnień. Byłem ponadto promotorem kilku prac magisterskich z tej problematyki, promotorem nieukończonego doktoratu, recenzentem jednego z doktoratów, a także jednej habilitacji. Nie wiem, czy mam rację, ale problematyka badawcza dotycząca mieszkalnictwa i budownictwa mieszkaniowego wydaje się być nie tylko atrakcyjną i pojemną, ale także odkrywczą i ważną, bowiem to co się dzieje zarówno trudno jest zrozumieć (przynajmniej mnie), jak i logicznie wyjaśnić. A więc po kolei.

Dostępność mieszkania, bez względu w jakiej formie, ciągle jeszcze prowadzi do zaspokojenia jednej z podstawowych potrzeb ludzkich. Jest to nie tylko przekonanie osób zajmujących się naukowo tego rodzaju zagadnieniami, ale także osób niemających mieszkania (bez względu na to, z jakiego powodu). Podczas jednej z demonstracji osób niemających mieszkania widziałem transparent z napisem „mieszkanie prawem – nie towarem” i stwierdziłem, że coś w tym chyba jest, śledząc dosłownie kwitnące budownictwo mieszkaniowe oraz rynek mieszkaniowy – i to w okresie pandemii. Prawdopodobnie nikt nie zaprzeczy temu, że mieszkanie z uwagi na wielorakie funkcje jest potrzebne człowiekowi do życia, przynajmniej na obecnym etapie rozwoju cywilizacyjno-kulturowego (zanim przeniesiemy się na powrót do jaskiń i szałasów lub wymyśli się nam inne miejsca zamieszkania, choć tego drugiego scenariusza moja wyobraźnia nie sięga).

Specjaliści od tych zagadnień wskazują na wiele potrzeb, jakie mogą i powinny zostać zaspokojone w mieszkaniu. Najczęściej wskazuje się na potrzeby: (1) biologiczne i psychiczne, (2) użytkowe i ekonomiczne oraz (3) społeczne i kulturowe. Te pierwsze są generowane przede wszystkim przez: wypoczynek i sen, narodziny, choroby i zgon, rozwój fizyczny (w tym dorastanie, wychowywanie dzieci i zabawy z dziećmi, dojrzewanie), rozwój intelektualny i emocjonalny, przygotowywanie i spożywanie posiłków, zabiegi pielęgnacyjne i higieniczne oraz życie erotyczne. Te drugie przez: wykonywanie pracy na potrzeby rodziny i domu, naprawy urządzeń i sprzętu domowego, porządkowanie i sprzątanie mieszkania, pranie, czyszczenie i wykonywanie innych prac domowych, także pracę zawodową, gromadzenie potrzebnego wyposażenia mieszkania, kolekcjonowanie przedmiotów będących dobrami materialnymi (kolekcjonerstwo) oraz przygotowanie do aktywności poza domem (np. występów artystycznych, wystąpień, udziału w zawodach, konkursach itp.). Te trzecie wynikają z: obcowania członków rodziny, życia rodzinnego, towarzyskiego, religijnego, zapewnienia opieki i bezpieczeństwa członkom rodziny, rozwoju talentów i uzdolnień, gromadzenia dóbr kul-

tury i sztuki, zaspokojenia intymności. Wypełniając (1) funkcje biologiczne i psychiczne, mieszkanie powinno chronić przed oddziaływaniem czynników atmosferycznych, zapewnić bezpieczeństwo osobiste, tworzyć warunki zaspokojenia potrzeb rodziny oraz przechowywania dóbr niezbędnych dla życia rodzinnego itp. Wypełniając (2) funkcje ekonomiczne i użytkowe mieszkanie powinno zapewnić miejsce i warunki dla prowadzenia określonych działalności, natomiast dla realizacji (3) funkcji społecznych i kulturowych mieszkanie powinno mieć odpowiednią wielkość, układ funkcjonalny, liczbę pomieszczeń, dysponować możliwościami adaptacji i przekształcenia itp. Nie ulega żadnej kwestii, że gwarantując zaspokojenie potrzeb w zapisanym zakresie, mieszkanie jawi się jako konieczna, powszechna potrzeba rodziny, bez względu na to, jaka to jest rodzina i jak liczna. Czasami przyjmuje się, że mieszkanie stanowi lokalizację tzw. gospodarstwa domowego, co zazwyczaj oznacza rodzinę. Oczywiście specyfika konkretnej rodziny wyznacza dodatkowe warunki, jakie spełniać powinno pozostające w jej dyspozycji mieszkanie.

Mieszkania znajdują się w różnego rodzaju budynkach: domkach jednorodzinnych (wolnostojących, bliźniakach, szeregowcach), kamienicach (czynszowych), blokach, tzw. apartamentowcach, willach (w tym miejskich), także rezydencjach, pałacach, zamkach, ale i pawilonach, barakach, szopach, komórkach i innych miejscach substandardowego zamieszkania. Każde z tych mieszkań ma jakiegoś właściciela. Czasami jest to zamieszkująca je rodzina, a czasami jest to właściciel je wynajmujący. Tę drugą rolę najczęściej pełnią wynajmujący mieszkanie właściciel budynku lub mieszkania, spółdzielnia mieszkaniowa, Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS), inne stowarzyszenia budownictwa mieszkaniowego, podmioty gospodarcze, samorządy lokalne oraz stosunkowo młoda kategoria właścicieli nieruchomości – tzw. deweloperzy.

Niestety, żyjemy w takich czasach, w których mieszkanie jest towarem i to specyficznym. Z jednej strony zapewnia zaspokojenie tej podstawowej potrzeby, jaką jest – mówiąc popularnie – „posiadanie własnego kąta”, choć posiadanie nie zawsze oznacza relacje własnościową. Z drugiej strony zaś jest towarem, *n i e m a l* w klasycznym tego słowa rozumieniu, czyli będącym w obrocie towarowym celem uzyskania możliwie wysokiego zysku. *N i e m a l* – bowiem obrót towarowy obok zbytu mieszkania obejmuje często także jego wynajmowanie. Podmiotem w tych operacjach jest zawsze właściciel, w którego imieniu występować może podmiot gospodarczy zajmujący się tzw. obrotem nieruchomości. To oznacza, że w istocie rzeczy mamy do czynienia z rynkiem mieszkaniowym. Inny jest to jednak rynek od tego, jaki jest charakterystyczny dla dóbr (artykułów) pierwszej potrzeby, a takim dobrem pozostaje bez wątpienia mieszkanie. Na specyfikę tego rynku wskazuje wiele sytuacji – w tym miejscu nawiążę jedynie do kilku z nich.

Dla mnie zawsze rynek kojarzył się z polem, na którym spotykają się społeczny popyt na określone dobra z podażą tych dóbr, oferowanych przez producentów i sprzedawców. Co więcej, przyjmowałem (może naiwnie?), że generalnie popyt wpływa na wielkość podaży, a wzajemne relacje kształtują rynkowe ceny. I dalej, że wielkość i charakter popytu – obok życiowej konieczności – pospołu kształtują zasobność portfeli potencjalnych nabywców. Aby się do tego dostosować, producenci i handlowcy dokonują pewnego szacunku popytu, żeby określić wielkość oferowanej puli towarów, jakie można będzie sprzedać po godziwej cenie, nie ponosząc przy tym strat. W przypadku mieszkania sprawa z pozoru wydawała się jasna, jak przysłowiowe piwo *full light*, ale chyba taką nie jest.

Rynek mieszkaniowy ma swoją specyfikę i popytu na mieszkania nie kształtuje zaspokojenie tej życiowej potrzeby, a zupełnie inne czynniki. Myśl tę podsunęły mi rosnące niemal na każdym wolnym terenie mojego miasta domy, a przy okazji przypomniła mi się ta pogodna, optymistyczna piosenka, o której wspominałem na początku tego tekstu. W tamtej piosence, ale i innych z tego okresu („ach, zamieszkać, zamieszkać wysoko”<sup>2</sup> albo „małe mieszkanko na Mariensztacie”<sup>3</sup> itp.) zawsze chodziło o domy do zamieszkania, zatem o dobro pierwszej potrzeby. Nie wiem, czy z czymś takim

<sup>2</sup> *Pójdę na Stare Miasto* (1953) – słowa: Edward Fiszer, muzyka: Władysław Szpilman – zob. np. <https://teksty.org/irena-santor,pojde-na-stare-miasto,tekst-piosenki> [przyp. red.].

<sup>3</sup> *Małe mieszkanko na Mariensztacie* (1951) – słowa: Waclaw Stępień, muzyka: Zdzisław Gozdawa – zob. np. <https://www.youtube.com/watch?v=KaFbUPH5Kp4> [przyp. red.].

mamy dzisiaj do czynienia, przynajmniej w Poznaniu, gdzie każdego roku ubywa kilka tysięcy mieszkańców, a oferuje się i sprzedaje się kilkaset nowych mieszkań. Co więcej, kilkadziesiąt tysięcy osób chciałoby wejść w posiadanie mieszkania, ale ich na to nie stać, o czym już wspominałem na początku tego tekstu. Kto może dziś kupić sobie mieszkanie, którego cena jest pochodną ceny jednego metra kwadratowego, kształtująca się w dużym polskim mieście na poziomie 7–10 tys. zł, przy średnim wynagrodzeniu 4,6 tys. zł *brutto*? Dodajmy, że nie jest to mieszkanie od razu do zamieszkania, a jedynie tzw. stan deweloperski, czyli surowe „cztery ściany” z doprowadzeniem energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz sieci kanalizacyjnej. Osiągnięcie stanu użytkowania to dalsze 50–100 tys. zł przy wielkości mieszkania 40–60 m<sup>2</sup>, a do tego dodać trzeba jeszcze koszt wyposażenia. Potrzebujący mieszkania nie są w stanie tego dokonać nie tylko ze względu na to, że mało zarabiają, uchylają się od pracy czy też pędzą hulawczy tryb życia, ale z powodu niczym nieuzasadnionych cen mieszkań, wykorzystujących popyt mieszkaniowy na towar mający być przede wszystkim przedmiotem dalszego obrotu, innych materialnych korzyści lub – jak to się często mówi – lokat posiadanych nadwyżek finansowych. Właśnie owe nadwyżki finansowe sprawiają, że popyt na mieszkania nie spada, co więcej, ceny rosną, mieszkania zaspokajają zatem zupełnie inną kategorię potrzeb, niekoniecznie życiowych z grupy pierwszej potrzeby, tj. bogacenia się czy posiadania. A że popyt na mieszkania jest duży, to zgodnie z prawami rynku cena mieszkań nieustannie rośnie, podobnie jak ich deficyt wobec faktycznych potrzeb w zakresie miejsc zamieszkania.

Tajemnicą handlową pozostaje to, jak w stosunku do ceny mieszkania mają się koszty jego budowy ponoszone przez deweloperów. Nie znam się na tym, a prawdy się prawdopodobnie nigdy nie dowiemy. Kilka lat temu mówiło się, że koszt budowy jednego mieszkania w stanie deweloperskim to zaledwie 50% ceny jego zbytu. Zupełnie inną sprawą, a przy tym ciekawą okazuje się kalkulacja finansowa deweloperów, tej nowej kategorii najbogatszych polskich przedsiębiorców. Od dawna przedstawiam pogląd, że podstawą takiej kalkulacji jest maksymalizacja zysku, konkretnie z 1 m<sup>2</sup> zabudowanego obszaru. Jakie zatem drogi prowadzą do realizacji tego celu? Otóż zagęszczanie zabudowy, podnoszenie wysokości budynków, stawianie „mieszkaniowych molochów”, oszczędność materiałów budowlanych (cienkie ściany działowe, okna bez futryn i parapetów, zmniejszanie powierzchni całkowitych, brak zagospodarowania otoczenia bloków, zieleni, brak inwestycji towarzyszących itp.). A to wszystko dlatego, że nie chodzi o powierzchnie do zamieszkania, lecz o towar, na który jest zapotrzebowanie, zbywany bez względu na jego właściwości. Takie budownictwo mieszkaniowe nigdy nie zaspokoi potrzeb życiowych Polaków ani nie wpłynie na to, że będzie nas więcej. W kolejnym przypadku potwierdza się moje przeświadczenie, że „zawsze chodzi o pieniądze”, a nie tylko wtedy, „kiedy nie wiadomo, o co chodzi”. „Chcieliście...” (chcieliśmy) gospodarki rynkowej i wolnej przedsiębiorczości, „...no to ją macie” (mamy) – by strawestować poetę<sup>4</sup>.

Pozostając przy kwestii dostępności mieszkania, należy wspomnieć także o mieszkańcach na wynajem. Pewien projekt rządowy o nazwie „mieszkanie plus” zakończył się fiaskiem, o czym zdecydowało zapewne wiele powodów. Celem tego projektu było wybudowanie w krótkim czasie dużej liczby tanich mieszkań na wynajem, które po założonym czasie mogłyby zostać wykupione przez najemców. Projekt taki nie mógł się jednak zakończyć powodzeniem (nawet wtedy, gdyby został dobrze przygotowany) w warunkach, kiedy rynek mieszkaniowy opanowali deweloperzy, a ich celem jest szybkie zrobienie interesu w warunkach nieustającego popytu na mieszkania, bo kiedyś może się to skończyć. Popyt ten niestety nie dotyczy mieszkań do zamieszkania, lecz traktowanych jako towar. Zadania takiego mogłyby się z sukcesem podjąć samorządy terytorialne, budując mieszkania komunalne na wynajem, ale nie mają na to ani pieniędzy, ani warunków technicznych – pomijając sprawy prawne. Znam takie budownictwo z okresu przedwojennego, a budynki jeszcze dziś nazywane są „domami urzędniczymi”. Były tam bowiem mieszkania na wynajem dla – jak by się to dziś powiedziało – pracowników sfery budżetowej, ale było to tak dawno, że nie wiadomo, czy to prawda... Ja jednak mam to w pamięci (domy, a nie ich budowę). Znam też trochę sytuację z za Wiel-

<sup>4</sup> *Skumbrie w tomacie* – wiersz Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego opublikowany w 1936 r. na łamach 10. numeru *Prosto z mostu* [przyp. red.].

kiej Wody, gdzie funkcjonują rozwiązania w zakresie budownictwa mieszkań na wynajem. To dla wielu osób podstawowa forma zaspokojenia potrzeby zamieszkania. Tam jednak celem inwestora jest uzyskiwanie systematycznego, acz racjonalnie wyszacowanego zysku, co reguluje prawdziwie wolna konkurencja. Można powiedzieć, że w Polsce też są mieszkania na wynajem i że jest ich coraz więcej, chociaż różnice rysują się zasadnicze. W Kanadzie i Stanach Zjednoczonych buduje się wiele domów z mieszkaniami na wynajem, te jednak wynajmowane są na ściśle określonych, czasami dość rygorystycznych warunkach, ale oferowane stosownie do oczekiwań czy życzeń najemcy. I nie chodzi jedynie o lokalizację budynku, powierzchnię mieszkania, jego wyposażenie czy koszt wynajmu, a o specyficzny standard, jaki gwarantują współnajemcy, tj. sąsiedzi. W każdej z klatek schodowych, czasami nawet w każdym z budynków, zamieszkać może jedynie taki najemca, który spełni stawiane warunki. Tak więc są mieszkania w klatkach schodowych (domach) dla seniorów, osób z małymi dziećmi, posiadających zwierzęta domowe, dla studentów, osób palących, wynajmujących na okres krótki, dłuższy itp. Mieszkania są kompletnie wyposażone w meble i sprzęt AGD (bez radia i TV) i możliwe jest natychmiastowe ich użytkowanie. Najemca nie może niczego zmieniać, choć może dokonać zakupu dodatkowego sprzętu i mebli. Co więcej, właściciel mieszkań na wynajem ma prawo do sprawdzania, czy użytkowanie mieszkania pozostaje zgodne z odpowiednim regulaminem i warunkami umowy. Pośrednikiem pomiędzy właścicielem a najemcą jest zarządca, zwykle mieszkający w danym lub sąsiednim budynku, z którym załatwia się wszystkie sprawy, od regulowania czynszu (kosztu wynajmu) począwszy, a skończywszy na zdawaniu mieszkania w związku z jego opuszczeniem. Zwykle koszt wynajmu uwzględnia wszystkie związane z użytkowaniem mieszkania koszty (koszty wynajmu jako przychód właściciela, a ponadto opłaty za prąd, gaz, wodę, ścieki, śmieci, naprawy i konserwacje itp.). W moim mieście Poznaniu też są mieszkania na wynajem. W klatce schodowej bloku, w jakim mieszkam od 45 lat, aktualnie są to 4 z 10, w tym jedno bezpośrednio nade mną, ale jest to osobny temat do dyskusji o warunkach zamieszkania w takiej klatce schodowej.

To może tyle, mając na uwadze stan rzeczy i procesy sytuujące się w problematyce badawczej geografii społecznej i ekonomicznej. Należy zatem jeszcze co nieco napisać w nawiązaniu do gospodarki przestrzennej.

Jak już napisałem na wstępie, buduje się wszędzie, praktycznie w każdym wolnym miejscu. Nie wiem, czy zgodnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego czy na podstawie ustalenia warunków zabudowy. Myślę, że to drugie przyzwolenie na podjęcie budowy nie należy do rzadkości. Takich wolnych miejsc pod budowę domów poszukuje się w pobliżu terenów już zabudowanych i odpowiednio zainwestowanych. Oczywiście nabywanych po możliwie niskiej cenie. To z jednej strony obniża koszt realizacji inwestycji, bowiem teren jest zwykle wyposażony w sieć infrastruktury technicznej (renta zagospodarowania nie wchodzi w rachubę), a z drugiej strony czyni mieszkania bardziej atrakcyjnymi, ponieważ bliżej będzie do obiektów infrastruktury społecznej, które w zasadzie deweloperka nie przewiduje (pomijając pomieszczenia na wynajem dla handlu i usług).

Na zamieszkiwanym przeze mnie spółdzielczym osiedlu mieszkaniowym, budowanym w latach 70. i 80. ubiegłego wieku, projekt przewidywał wybudowanie szkoły, przedszkoli, żłobka, ośrodka zdrowia (wspólnego dla czterech sąsiadujących osiedli), osiedlowego minicentrum handlowego, placów zabaw dla dzieci, nawet parku przy terenach zielonych fortu z czasów pruskich. Poprowadzono funkcjonalną sieć dróg, nie tylko osiedlowych, a nawet linię tramwajową, choć to trochę trwało. Wprawdzie projekt z wiadomych (nieco starszym czytelnikom) powodów tego nie zakładał, ale zbudowano także kościół. Osiedle jako całość charakteryzują jedne z najniższych na terenach osiedlowych miasta wskaźniki gęstości urbanistycznej, a biorąc pod uwagę tereny zieleni urządzonej i ich dostępność, okazuje się pod tym względem bezkonkurencyjne. Jakkolwiek jest to typowe budownictwo blokowe owych czasów (przede wszystkim standardowe bloki 5-kondygnacyjne, dwie 11-kondygnacyjne tzw. „deski” oraz trzy 16-kondygnacyjne „wieżowce”), tym niemniej zabudowane zostało według pewnej koncepcji urbanistycznej jako jeden z czterech składników większej cało-

ści. Zaprowadzony został – niestety zaburzony przez liczne parkingi i przybłokowe miejsca postoju samochodów – ład przestrzenny, chociaż termin taki wtedy w słownictwie urbanistycznym bodaj nie funkcjonował. Można nawet mówić o pewnej kategorii rozwoju zrównoważonego z racji tego, że osiedle nie jest wyłącznie sypialnią i dysponuje przestrzeniami publicznymi o dużej powierzchni oraz siecią placówek handlowo-usługowych.

Okres pandemii pokazał, że gospodarstwa domowe mogą całkiem dobrze funkcjonować w warunkach wprowadzonych ograniczeń, realizując podstawowe cele w miejscu zamieszkania. Nie znam wyniku końcowego aktualnych działań deweloperskich. Jedno jest jednak pewne: trudno będzie mówić, że tereny zabudowane, którymi są były ogródki działkowe, tereny zieleni nieurządzonej, dawne użytki rolne, także tereny poprzemysłowe, cechować będzie ład przestrzenny i zrównoważenie rozwoju pojmowane w kategoriach racjonalności ogólnospołecznej. Widząc, co się dzieje, zadaję sobie pytanie, jak się ma to wszystko do założeń kształtowania możliwie najlepszych w miejscu zamieszkania warunków życia. Czy w ten sposób powstają „miasta zrównoważone”, „miasta szczęśliwe”, „miasta dla ludzi”, „eko-miasta”, „miasta zielone”, „zhumanizowane”, „przeprojektowane” pod kątem potrzeb mieszkańców? Jak wygląda – w nawiązaniu do obecnego procesu zabudowy miast – realizacja założeń modyfikowanej ciągle *Karty Ateńskiej*, koncepcji takich, jak „nowy urbanizm”, „urban design”, „smart growth”, a nawet MILU (Multifunctional Intensive Land Use), nie przywołując już idei biofilii. Całkowicie pomijam tak ważną sprawę, jak pasożytnicze wpisanie zabudowywanych terenów w układ przestrzenno-funkcjonalny miasta. Ale tak będzie zawsze wtedy, gdy specyficzny rynek mieszkaniowy nie ma na celu zaspokojenia jednej z podstawowych, w istocie rzeczy życiowej potrzeby człowieka, jaką jest dostępność mieszkania bez względu na warunki, na jakich to się dokonuje (własność czy wynajem), a jedynie... zrobienie interesu. Oczywiście rynek ten funkcjonuje zapewne zgodnie z powszechnym prawem, a także prawami rynku, kiedy to podaż dostosowuje się do popytu. A że ludzi nie stać na mieszkanie, to nie sprawa deweloperów, lecz tych ludzi. Takie są prawa rynku.

W sytuacji, w której kilka milionów Polaków nie ma własnego mieszkania, a pragnienie jego posiadania ma na celu jedynie zaspokojenie tej podstawowej potrzeby życiowej, kiedy nowe domy mieszkalne rosną jak przysłowiowe „grzyby po deszczu”, trudno jest polski rynek mieszkaniowy nazwać inaczej jak *p a t o l o g i c z n y m*. Pikanterii sprawie nadaje to, że wiele mieszkań zakupiono, lecz nie są one użytkowane, a niektóre nie zostały nawet wyprowadzone ze stanu deweloperskiego. Ten stan to prawdziwe kuriozum. To tak, jakby samochody sprzedawano bez kół, a marynarki bez rękawów. Podobno oficjalnie chodzi o pozostawienie nabywcy potencjalnie szerokiego zakresu możliwości urządzenia mieszkania. A tak na prawdę chodzi o kolejną okazję do obniżki kosztów budowy, czyli zwiększenia zysku. Generalnie i tradycyjnie wyróżnia się dwie kategorie runku: producenta i konsumenta. Gdzieś pomiędzy nimi mieści się nowa kategoria: rynek deweloperów i obracających nieruchomościami (słowo handlarz jest podobno symptomem mowy nienawiści).

Tekst ten rozpocząłem słowami starej piosenki z minionych czasów. Tak też zakończę, choć będzie to wyrwane z innej piosenki: „budujemy nowy dom, jeszcze jeden nowy dom, naszym przyszłym lepszym snom”<sup>5</sup>... O czym mają być te sny? Moim zdaniem o spełnionych marzeniach osób bezdomnych w semantycznym tego słowa pojmowaniu, a nie o znakomitym biznesie. Może zatem warto podjąć tego rodzaju problematykę, zwłaszcza w sytuacji kiedy w badaniach geograficznych obserwuje się ostatnimi laty pewien odwrót od badania istniejącej rzeczywistości, a zamiast tego – zorientowanie problematyki badawczej na rzeczywistość wirtualną (jeśli można to uznać za rzeczywistość). Wypadałoby tu przywołać biblijny zwrot: „żniwo wprowadzie wielkie, ale robotników mało”<sup>6</sup>. Bierzmy się za pracę. Żniwo – budowane domy – jest naprawdę imponujące.

<sup>5</sup> *Budujemy nowy dom* (1949) – słowa: Waław Stępień, muzyka: Zdzisław Gozdawa – zob. np. <https://www.youtube.com/watch?v=K6kGLM9aj38> [przyp. red.].

<sup>6</sup> *Ewangelia według św. Mateusza* – Mt 9, 37.